



**Bauherr:** Stadt Schömburg  
**Projekt:** Vorhabensbezogener Bebauungsplan  
 „Brühlen II – 6. Änderung“

**Planungsstand:** Satzung

**Inhalt:** Begründung / Erläuterung

**Plangrundlage / -bezug:**

*Bebauungsplan*

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne*
  - 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 18.07.2022, Format A3 <11\_Karte\_km01140a\_01\_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*
  - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil und  
 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil  
 Lageplan M 1: 500 v. 18.07.2022, Format 900 x 500 <21\_Teil-AB\_km01140a\_05\_dwg.pdf>
3. *Projektpläne vom Baubüro Jung GmbH vom 02.09.2021*
  - 3.1. Projektpläne <31\_km01\_Projektplaene\_20220411.pdf>
4. *Begründung / Erläuterung*
  - 4.1. Begründung / Erläuterungen vom 18.07.2022 <41\_Begruend\_km01240a\_docx.pdf>
5. *Umweltrelevante Aspekte vom Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen*
  - 5.1. Umweltbeitrag vom 31.03.2022 <51\_km01\_Umweltbeitrag\_20220331.pdf>
  - 5.2. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 31.03.2022  
 <52\_km01\_Relevanzuntersuchung\_20220331.pdf>

**Bearbeiter:** KH / AG  
**Datum:** 18.07.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Erfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes</b>	<b>3</b>
3.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	3
3.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	3
3.3	<i>Topographie</i>	4
3.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
3.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
3.6	<i>Schutzzonen</i>	4
3.7	<i>Geologie</i>	4
3.8	<i>Übergeordnete Planungen</i>	4
3.9	<i>Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	4
<b>4</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>4</b>
4.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	4
4.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	4
4.3	<i>Privatflächen / Bauplätze</i>	4
4.4	<i>Flächenbilanz</i>	5
4.5	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</i>	5
<b>5</b>	<b>Belange der Natur und Nachbarschaft</b>	<b>5</b>
5.1	<i>Schallschutz</i>	5
5.2	<i>Naturschutz und Umweltrelevante Aspekte</i>	5
5.3	<i>Bodenschutz</i>	6
5.4	<i>Denkmalschutz</i>	6
5.5	<i>Entwässerung und Versiegelungen</i>	6
5.6	<i>Regenerative Energien</i>	6
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Zeitliche Umsetzung</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>6</b>
	<b>Präambel zum Verfahrensgang</b>	<b>7</b>



## 1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Stadt Schömburg mit dem Stadtteil Schörzingen sowie die Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Ratshausen, Hausen am Tann, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg gehören zum Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal. Schömburg hat z. Zt. ca. 4.709 Einwohner der Ortsteil Schörzingen hat 1.320 Einwohner mit steigender Tendenz.

In der Hegelstraße (Gemarkung Schömburg, Flurstück 1813/9) soll das bisher unbebaute Flurstück geteilt und auf jedem Grundstück jeweils 1 Einfamilienhaus gebaut werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften festgelegt werden und die Nutzung soll analog der direkt angrenzenden Fläche des Bebauungsplanes „Brühlen II – 3. Änderung“ als Wohngebiet festgesetzt werden.

## 2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Seit Einführung des §13a BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000m<sup>2</sup> oder
- 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühlen II – 6. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 669 m<sup>2</sup>. Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13a einzuhaltenden Grenzwerte werden damit deutlich eingehalten.

## 3 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

### 3.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Schömburg und befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt. Der Änderungsbereich liegt direkt an der östlichen Seite des bestehenden Geltungsbereiches. Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Westen durch die Hegelstraße.
- Im Süden durch die Eichendorffstraße.
- Im Osten durch ein an der Allmandstraße liegendes Grundstück.
- Im Norden durch ein an der Hegelstraße liegendes Grundstück.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,069 ha. Eine Erschließung des bislang unbebauten Plan-bereichs trägt somit zu einer Verdichtung des städtischen Innenraumes bei und verhindert eine weitere Zersiedelung der Landschaft.

### 3.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
- b.) Grundstücke unbebaut: 1813/9
- c.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): - nicht vorhanden -



### 3.3 Topographie

Das Gelände liegt bei ca. 685 m+NN.

### 3.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet gehörte vor der Flurstückszerlegung zur Allmandstraße 44 und wurde bisher als Garten genutzt.

### 3.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen als Garten genutzt wurde, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

### 3.6 Schutzzonen

Es befinden sich keine Schutzzonen im Plangebiet.

### 3.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor.

### 3.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

### 3.9 Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Das Gebiet „Brühlen II – 6. Änderung“ liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplan und ist dort als Fläche für „Wohnen“ ausgewiesen.

## 4 Plankonzeption

### 4.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Geltungsbereiches grenzt zu allen Seiten an bestehende Bebauung an.

### 4.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet von der Talstraße aus anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

### 4.3 Privatflächen / Bauplätze

Im Rahmen der Innenverdichtung und zur Schaffung von weiterem Wohnraum begrüßt die Verwaltung es, wenn private Bauträger brachliegende Grundstücke im Innenbereich einer städtebaulichen Entwicklung zuführen. Die vorgesehene Fläche mit insgesamt 669 m<sup>2</sup> umfasst das Flurstück 1813/9.

Die Gebäudehöhe ist mit Rücksicht der umgebenden Bebauung, auf 9,0 m begrenzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl beträgt im Grundstücksbereich 0,4.

In der Umgebungsbebauung sind Flachdächer, leicht geneigte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer vorhanden. Die vorgesehene Änderung fügt sich nach Art und Maß und Größe in die Umgebung ein.

#### 4.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,067 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesenes Baufenster	0,04 ha	60%
öffentliche Verkehrsflächen	0,00 ha	0%
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,027 ha	40%

#### 4.5 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben und sollte mind. 4m<sup>3</sup> Fassungsvermögen aufweisen.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühlen II – 3. Änderung“ vollumfänglich angewendet. Dies gilt sowohl für die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch für die örtlichen Bauvorschriften.

Gegenüber den textlichen Festsetzungen des Gebietes „Brühlen II – 3. Änderung“ werden die Rechtsgrundlagen bzw. die jeweilige Fassung der Rechtsgrundlage auf den heutigen Stand angepasst.

## 5 Belange der Natur und Nachbarschaft

### 5.1 Schallschutz

Das Baugebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Wohngebiet, die Lärmbelästigung ist somit als gering einzustufen.

### 5.2 Naturschutz und Umweltrelevante Aspekte

Die umweltrelevanten Aspekte sind gutachterlich über das Büro Fritz & Großmann, Balingen bearbeitet worden, die Ergebnisse liegen als „Umweltbeitrag“ (Anlage 5.1) sowie der „artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung“ (HPA - Anlage 5.2) jeweils vom 31.03.2022, den Entwurfsunterlagen bei.

Gemäß den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchungen ergeben sich durch das Vorhaben größtenteils keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohngebiets sowie den damit einhergehenden Vorbelastungen der Eingriffsfläche sind keine, das normale Maß überschreitenden Verschlechterung des Naturhaushaltes zu erwarten.

Maßnahmen zur Verhinderung von Versiegelungen in Privatbereichen (Garagenzufahrten, Zugänge, Stellplätze usw.) sind über die Bauvorschriften geregelt. Das gleiche gilt für die öffentlichen und privaten Pflanzgebiete.

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standort-gerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder zwei Sträucher der Pflanzliste 2 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Die im Eingriffsbereich angebrachten Vogelnistkästen müssen vor Baubeginn in geeignete umliegende Bereiche umgehängt werden.

### **5.3 Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberboden-lagerung.

### **5.4 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (Z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **5.5 Entwässerung und Versiegelungen**

Auf den privaten Grundstücken können Nebenanlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser erstellt werden. Möglich sind u.a. Zisternen, begrünte Versickerungsmulden, auch in Kombination mit Gartenteichen und dergleichen. Die Überläufe sind den Entwässerungsanlagen bzw. kommunale Entwässerungseinrichtungen zuzuleiten.

Befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

### **5.6 Regenerative Energien**

Der Einbau von Sonnenkollektoren und (oder) Solarzellen ist erwünscht. Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal ausgenutzt werden.

## **6 Erschließung**

Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen und an öffentliche, kommunale Anliegerstraßen angeschlossen.

## **7 Zeitliche Umsetzung**

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

## **8 Bemerkung**

Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Brühlen II" und „Brühlen II – 3. Änderung“ der Stadt Schömburg weiterhin ihre Gültigkeit.

*Schömburg / Gosheim, im Juli 2022*



## Präambel zum Verfahrensgang

### Bebauungsplan „Brühlen II – 6. Änderung“ / Stadt Schömburg, Zollernalbkreis

1. Der Bebauungsplan „Brühlen II – 3. Änderung“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 11.04.1979 rechtskräftig. Der Gemeinderat der Stadt Schömburg hat am 24.03.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern und als Bebauungsplan „Brühlen II – 6. Änderung“ zu bezeichnen
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 29.03.2022
3. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.05.2022.
4. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 23.05.2022 bis zum 24.06.2022 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 12.05.2022 bekannt gemacht.
5. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Mail / Schreiben vom 20.05.2022.
6. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 27.07.2022.
7. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung, als Satzung am .....
8. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Schömburg, den .....

..... (Sprenger, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Brühlen II – 6. Änderung“ mit dem in der öffentlichen Sitzung vom ..... gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Schömburg übereinstimmt. Der Verfahrensgang wird beglaubigt

Schömburg, den .....

..... (Sprenger, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)